

Joan Ràfols Esteve, *economista*

## Abstract

*The author examines the difficult situation of the housing sector and particularly its financing problems. After presenting the key variables which, from a theoretical point of view, characterise the supply and demand of housing, specifically the fact that supply is rigid in the short term and that the variability in demand involves adjustments via prices, the author explains the main features of the trends in the housing sector in Spain and Catalonia since 1999. He also analyses the factors that boost demand, developments in public policy, the improvement in credit conditions and subsequent influence of the interest rate market and its impact on employment in the sector, as well as the start of a crisis whose magnitude was not foreseen at the time.*

## Resum

*L'autor examina la crisi del sector de l'habitatge i, en particular, la problemàtica del seu finançament. Després de presentar les principals variables que des d'un punt de vista teòric caracteritzen l'oferta i la demanda d'habitatge, concretament el fet que l'oferta sigui rígida a curt termini i que la variabilitat de la demanda comporti ajustos via preus, l'autor explica les principals característiques de l'evolució del sector de l'habitatge a Espanya i a Catalunya des de l'any 1999. També s'analitzen els factors que han impulsat la demanda, l'evolució de la política pública, la millora de les condicions de crèdit, i la posterior influència del mercat de tipus d'interès i el seu impacte sobre l'ocupació del treball del sector i sobre l'inici d'una crisi d'un abast que no es preveia en aquell moment.*

### a) Elements característics distintius:

— No hi ha cap ciutat gran sense problema d'allotjament, tant en el món desenvolupat com al Tercer Món.

— Calen mesures governamentals, des del control de lloguers i iniciatives finals i financeres, fins a la intervenció i la creació d'habitatge social.

### b) L'habitatge és un bé, d'ús i d'inversió:

— És un bé de primera necessitat, dona privacitat i forma de família.

— No és un bé mòbil: la localització és important; es lliga amb el lloc de treball; dona accés a altres activitats, com les d'oci.

— S'insereix en un lloc físic i social: l'entorn.

— Però és també un bé d'inversió, per exemple, en el cas de propietat: és l'actiu més valuós que les famílies arriben a tenir.

— El valor de mercat no coincideix amb el cost de construcció.

c) Barreja entre aspectes privats i aspectes públics:  
— Interdependència, amb naturalesa dual (públic-privat).  
— Lleis i institucions governamentals: llei del sòl; institucions de finançament; regulació de la construcció (codi tècnic amb exigències constructives); intervenció pública en el mercat de l'habitatge (per exemple, per evitar que hi hagi exclusió de certs col·lectius).

d) Anàlisi econòmica específica:  
— La formulació d'un programa públic provoca reaccions en el mercat.  
— La política fiscal, financera o monetària afecta les polítiques de l'habitatge.  
— És una política diferenciada de les altres polítiques: algunes mesures (subsidis als lloguers) poden no afectar l'estat dels habitatges, sinó provocar un augment de la retribució dels propietaris.

e) No és un producte homogeni pel que fa a la localització, la dimensió, la qualitat, etc.

f) L'oferta és rígida a curt termini, mentre que la demanda és més variable. L'ajust es fa mitjançant els preus. La producció reacciona requerint més temps, i creix a un ritme més lent que l'augment de la demanda en cas d'eufòria.

g) A llarg termini, l'oferta és més elàstica, especialment quan no hi ha limitacions en el sòl disponible, o en la disponibilitat de materials de construcció. Actualment a Espanya no hi ha problemes de mà d'obra ni de materials; la principal restricció és la disponibilitat de sòl.

h) La demanda és en funció de la població (nombre de famílies), la renda (renda familiar disponible), el nivell de preus i les fonts de finançament. Les tres darreres variables tenen un caràcter conjuntural. Cada variable té un paper específic en la seva incidència sobre la demanda: la població (la grandària de les famílies és important, ja que no és el mateix una mitjana de quatre membres que de dos com a cinc); la renda (segons la creació de llocs de treball); els preus (s'accedeix a l'habitatge a partir d'un cert nivell de renda) i el finançament (depèn dels tipus d'interès i del volum de fons preestablerts).

i) A mesura que el país s'enriqueix, s'exigeix un major nivell de prestació de serveis dels habitatges (qualitat n'és un exemple). La demanda de millora, però, és més fàcil de posposar que la demanda d'habitatge necessari, i en conseqüència és més elàstica.

j) El sector depèn força, doncs, de l'evolució de l'economia. Varia més que el conjunt de l'economia.

k) Actualment representa el 7,5 % del PIB i el 12 % de la població activa, més que d'altres països europeus, la qual cosa fa que Espanya sigui encara més sensible a l'evolució econòmica, a la qual, al seu torn, també influeix.

l) Evolució del sector de l'habitatge a Espanya:

Des del 1999 s'ha produït una expansió de l'oferta sense precedents (una mitjana de 220.000 habitatges del 1980 al 1998 i 650.000 del 1999 al 2005), i el 2006 es van iniciar uns 800.000 habitatges. Per al 2008 se'n preveuen menys de 500.000.

No hi ha hagut factors limitadors (ni materials ni finançament ni mà d'obra amb gran increment de personal ocupat). S'ha construït tant a ciutats com a la costa. Espanya i Irlanda són els

que han iniciat més habitatges nous (per 1.000 habitants). Normalment, la demanda és de 5-6 nous habitatges per 1.000 habitants (Espanya i Irlanda, més de 20 el 2006 i el 2007); per tant, se situa molt per sobre de la capacitat del sector per a reaccionar, si bé el finançament ha permès aguantar la demanda. Els preus, doncs (increment de la demanda per sobre de l'increment de l'oferta), han crescut molt més que l'IPC, la qual cosa, però, ha estat gràcies al finançament. I molt per sobre de l'evolució dels costos d'afiliació (beneficis addicionals per als promotors o per als propietaris del sòl).

L'increment de la demanda ha estat influenciat per l'evolució del nombre de famílies, que ha incrementat molt més que la població com a conseqüència de la disminució de la grandària de les famílies (6,9 % d'increment de la població i 11,6 % d'increment de les famílies del 2000 al 2006; i el desig d'accedir a una nova llar, facilitat per l'increment de renda i la immigració, sobretot de gent en edat laboral (cal notar que el 2006 l'11,2 % de llars correspon a immigrants, i entre el 1996 i el 2006, el 41,3 % de les noves llars són per a immigrants, mentre que a la costa han estat més per a segona residència i per als estrangers).

m) A Catalunya, s'han construït 28.000 habitatges del 1995 al 2000 i 66.000 habitatges del 2001 al 2005.

n) Factors econòmics que han permès l'increment de la demanda:

— Millora general de les famílies: millora de l'ocupació (sobretot de les dones).

— Millora de les condicions de finançament: disminució dels tipus d'interès, allargament dels terminis dels crèdits hipotecaris (de 15 anys de mitjana a 30 anys), com a conseqüència d'una millora de l'activitat financera de les entitats financeres (captació de diners, titulització dels crèdits), malgrat l'important increment de preus (que fins i tot imposa un més gran esforç en salaris per habitatge, parcialment compensat per l'increment en el nombre de treballadors per família).

— Hi ha hagut una greu expansió dels crèdits al sector immobiliari, a taxes superiors al 20 % anual.

— Altres factors: demanda de l'inversionista (que insta a l'alça en moments d'eufòria, però que debilita el sector quan ja no hi ha guanys) i la permanència de la demanda per millora d'habitatge.

o) L'oferta s'ha volgut adaptar a aquest increment de demanda.

p) Però els preus han pujat molt, i la pujada dels tipus d'interès ha exagerat la capacitat de la demanda.

q) Ara tenim un excés d'oferta, en volum i en preu. Es desacceleraran els volums i els preus, i no sembla que serà de manera suau. Perquè han passat coses (hipoteques *subprime*), i les entitats tenen problemes de liquiditat (en part resoltes accedint al BCE). Estem en una situació de restricció de crèdit al sector de l'habitatge. Aquest fet també restringeix la demanda malgrat que pugui haver-hi un increment per la immigració, per l'augment del nombre de famílies.

Això comportarà conseqüències en el nombre d'ocupats al sector, així com en l'economia en general.

Al segon semestre de 2007, es construeixen 55 % menys d'habitatges a Barcelona que al segon semestre del 2006. No s'inicien habitatges, n'hi ha menys d'ocupats.

En conclusió:

— Política europea: no n'hi ha.

— Política espanyola: brillant, als anys 1950 i 1960. Des del 1965 es va limitar (per regulació) l'habitatge de protecció oficial, però va ser substituït per l'habitatge lliure. El 1977 es va reformar, positivament, personalitzant els ajustos estatals (d'acord amb les condicions econòmiques). Hi ha hagut més una política de foment de la producció d'habitatges, i la política d'arbitratge ha anat desapareixent de l'escena política (l'habitatge de protecció oficial ha anat minvant, àdhuc en termes de finançament). Els recursos s'han derivat de l'habitatge de protecció oficial (pocs recursos) a ajustos a famílies sense recursos, i s'han regulat coses d'interès, com el preu màxim dels habitatges de protecció oficial.

La crisi durarà bastant. La incidència sobre les entitats financeres no la veurem abans del final del 2008, però més forta que l'esperada.